

Poppenhausen (Wasserkuppe)

# Freistehendes Einfamilienhaus in gefragter Lage der Rhön - Wohnen wo andere Urlaub machen

Property ID: 25226026



PURCHASE PRICE: 315.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 638 m<sup>2</sup>

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## At a glance

|              |             |                     |                                                                           |
|--------------|-------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID  | 25226026    | Purchase Price      | 315.000 EUR                                                               |
| Living Space | ca. 128 m²  | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type    | Gabled roof |                     |                                                                           |
| Rooms        | 5           |                     |                                                                           |
| Bedrooms     | 4           |                     |                                                                           |
| Bathrooms    | 2           | Construction method | Solid                                                                     |

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | District heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 27.09.2026       | Final Energy Demand                                  | 239.90 kWh/m²a            |
|                                |                  | Energy efficiency class                              | G                         |
|                                |                  | Year of construction according to energy certificate | 1951                      |

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property



Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property



Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property



Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property



Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property



Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property



Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property



Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property



# Capital

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Fulda**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property



Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

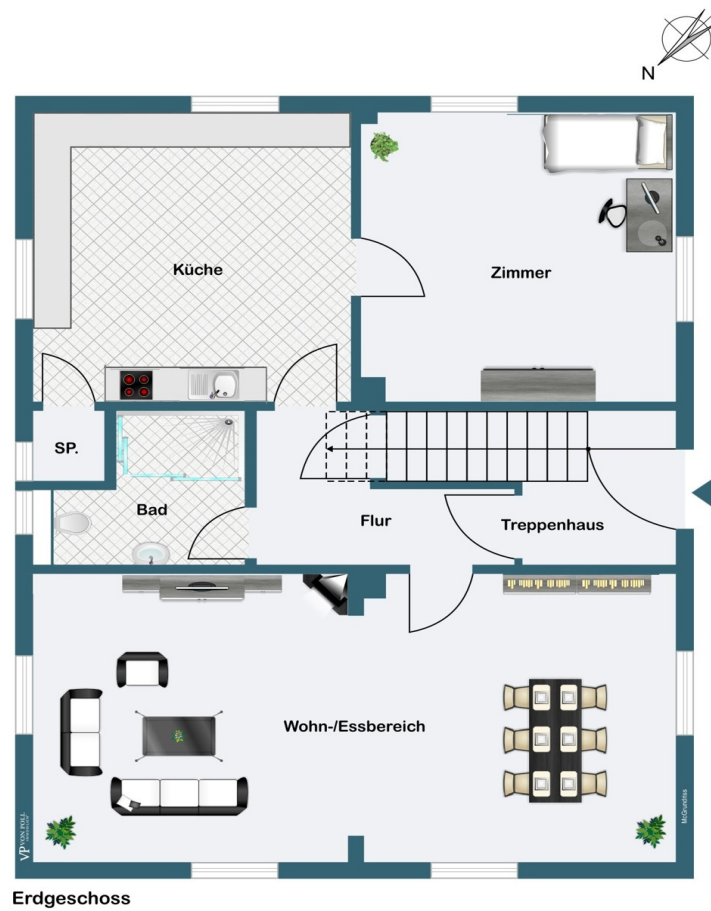
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

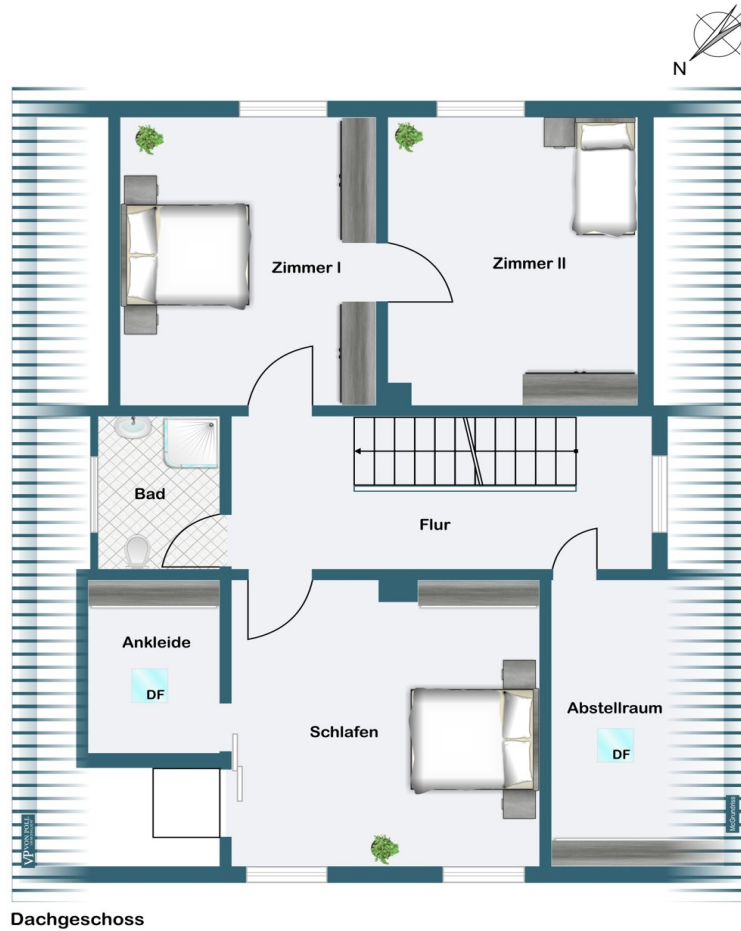
T.: 0661 - 48 04 359 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus steht auf einem schönen, ca. 638 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Ortsrandlage.

Das in 1951 massiv erbaute Gebäude ist voll unterkellert.

Die Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss sowie fünf Zimmer, beträgt insgesamt ca. 128 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befindet sich der helle Wohn- und Essbereich, die separate Küche mit praktischer Speisekammer sowie ein weiteres Zimmer, welches als Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Außerdem gibt es ein modernes Tageslichtbad, welches mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet ist.

Im Dachgeschoss finden Sie das Schlafzimmer mit eigener Ankleide, zwei weitere Zimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche sowie einen Abstellraum.

Das Kellergeschoss verfügt über ausreichend Staufläche in den Kellerräumen, eine Waschküche und eine kleine Garage, die als Werk- oder Hobbyraum sowie für das Unterstellen von Fahrrädern/Motorrädern genutzt werden kann.

Der Spitzboden bietet weiteren Stauraum und wurde vor einigen Jahren bereits mit Holz verkleidet.

Der idyllische Garten lädt zum Verweilen ein, eine Terrasse aus Holz ist angelegt und bietet Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit. Ein Geräteschuppen ist vorhanden.

Die Ausstattung der Immobilie wurde zum Teil erneuert. Die Fenster sind überwiegend 2-fach-verglaste Holzfenster aus den 80er Jahren. Drei Fenster sind in 2022/23 bereits in 3-fach-verglaste Kunststofffenster getauscht worden. Im Jahr 2017 wurde innen renoviert und ein zeitloser Vinyldeignbelag verlegt. Ebenfalls in 2017 wurde die Heizung modernisiert und das Haus an die Nahwärmeversorgung (betrieben mit Holzhackschnitzel + Biogasanlage) angeschlossen. Seit 2018 versorgt somit die Energiegenossenschaft Poppenhausen eG das Haus mit Heizwärme und Warmwasser. Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Details of amenities

- Massive Bauweise
- 2 Tageslichtbäder (1 davon in 2017 saniert)
- 2-fach-verglaste Holzfenster + drei 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- Heizung + Warmwasser über Nahwärmeversorgung seit 2018
- Kaminanschluss vorhanden
- Garten mit Terrasse aus Holz
- Geräteschuppen
- Kleine Garage für Fahrräder/Motorräder

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## All about the location

Leben, wo andere Urlaub machen: Poppenhausen mit seinen knapp 3.000 Einwohnern liegt mit seinen Ortsteilen in der Hochrhön, am Hang der Wasserkuppe, des Pferdskopfes und des Eubeberges. Neben der Kerngemeinde gibt es 4 weitere Ortsteile. Die Immobilie befindet sich im Kernort Poppenhausen. Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 400 m entfernt und verbindet Poppenhausen mit der Stadt Fulda. Poppenhausen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: u.a. zwei Kindertagesstätten, Grundschule, Bürgerhaus, Freischwimmbad, Landarzt MVZ Rhön, eine Apotheke, eine Bankfiliale, mehrere gastronomische Betriebe, einen Lebensmittelmarkt, einen Getränkemarkt, Tankstelle, Metzger, Bäckereifiliale und zwei Blumengeschäfte. Eine Vielzahl an Vereinen sowie ein breites Freizeitangebot rund um die Wasserkuppe, die Steinwand und den Guckaisee, von Wandern, Mountainbiken, Klettern bis Segelfliegen, Gleitschirmfliegen und Ski-Langlauf runden die Attraktivität des Wohnstandortes im Sommer wie im Winter ab. Nahe zur B 458 gelegen ist man in ca. 20-25 Minuten in Fulda mit seinem ICE-Bahnhof, auf der A 7, Anschlussstelle Fulda-Mitte sowie der A66, Dreieck Fulda.

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.9.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 239.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)